This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Pourquoi des Propriétaires à Paris?
- 1857 -

ECON
2135
16 · 2
WIDENER
HN UHCD Q

Digitized by Google

Econ 2135.16.2

Harvard College
Library

THE GIFT OF
HARRY NELSON GAY
A.M. 1896

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Ecof 8026
bis

POURQUOI

DES

PROPRIÉTAIRES

A PARIS?

DÉDIÉ

AUX LOCATAIRES

60 CENTIMES

DEUXIÈME ÉDITION

PARIS
LEDOYEN, LIBRAIRE
31 GALERIE D'ORLÉANS

1857

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

POURQUOI

DES

PROPRIÉTAIRES

A PARIS

Digitized by Google

PARIS — IMPRIMERIE DE J. CLAYE

RUE SAINT-BENOÎT, 7.

Digitized by Google

POURQUOI

DES

PROPRIÉTAIRES

A PARIS

DÉDIÉ

AUX LOCATAIRES

DEUXIÈME ÉDITION

PARIS

LEDOYEN, LIBRAIRE

34, GALERIE D'ORLÉANS

1857

Digitized by Google

Econ 21.35.16.2

Harvard College Library
June 26 1928.
Gift of
Barry Nelson Gay

Digitized by Google

POURQUOI

DES

PROPRIÉTAIRES

A PARIS

L'auteur de ce petit écrit avoue humblement qu'il est propriétaire : il jouit de par l'héritage, de cette noble prérogative, du droit d'user et d'abuser, *jus utendi et abutendi*, comme disent messieurs les jurisconsultes, avocats, huissiers, défenseurs officieux et autres légistes ; il possède un immeuble et il l'administre, hélas ! Par la force des choses, il se trouve

Digitized by Google

placé dans une situation si équivoque, que s'il peut à la rigueur espérer vendre son immeuble, il a la triste certitude de ne pouvoir trouver dix mille francs à emprunter par première hypothèque, tant est terrible la concurrence que les valeurs cotées à la Bourse ont élevée contre les placements immobiliers. Il s'est donc souvent étonné du bonheur que l'on attribue à un homme forcé de s'occuper d'impositions à payer, de réparations à surveiller, de locataires à contenter, de portiers à ramener à l'ordre, et après avoir examiné de sang-froid la position du propriétaire, qui, après tout, n'est ni inviolable ni sacré, il en est arrivé à cette conclusion que ce personnage n'est pas absolument nécessaire au maintien de l'ordre public ou indispensable à la

Digitized by Google

prospérité du pays et à la gloire de la capitale; qu'il pourrait même n'être qu'une superfétation sociale et qu'on pourrait enfin le remplacer avantageusement pour son plus grand bonheur personnel et pour celui de ses locataires.

Essayons de faire entrer cette conviction dans votre esprit étonné, et commençons, cher lecteur, par définir ce qu'on appelle un propriétaire de maison à Paris; nous nous occuperons ensuite du cortége qui l'environne, depuis son gérant, quand il en a un, jusqu'à son portier : existe-t-il un propriétaire sans portier? Nous parlerons peut-être de l'architecte, du notaire et de l'exécuteur de ses commandements, l'huissier; nous arriverons, par ces transitions accidentées, au locataire.

Il faut bien dire d'abord, en manière de

Digitized by Google

profession de foi, que si l'auteur n'est pas brûlé d'un ardent amour pour le propriétaire en général, il a voué un culte sans réserve à la propriété, ce qui est bien différent. La propriété, selon l'expression d'un homme d'État éminent, est « un fait général, universel, le plus respectable, le plus fécond de tous. »

Le propriétaire est autre chose, examinons-le.

La CLASSE des propriétaires se divise en plusieurs GENRES:

Au premier rang nous trouvons le *propriétaire héréditaire*, celui qui a reçu de son père un immeuble nommé *patrimonial*, parce qu'il est en effet le patrimoine de la famille; c'est une sorte de dépôt confié à sa garde et qu'il est de son devoir et de son honneur de rendre à ses enfants

Digitized by Google

intact, sinon amélioré; il doit s'étudier à l'entretenir et à l'administrer convenablement. Celui-là est imbu de traditions qui sont pour lui une espèce de code, certains usages admis ne souffrent pas à ses yeux de dérogation : l'architecte, le notaire, le portier font en quelque sorte partie de l'immeuble jusqu'à ce que la mort les en sépare. L'usage respire en eux, et il règne sur tout cela un air d'importance et de dignité qui maintient les préjugés et sauvegarde la règle.

Après lui se présente le *propriétaire administrateur* de l'immeuble dotal, celui-là est une espèce de *king consort*, il administre, mais ne possède pas, en ce sens qu'il ne peut pas aliéner.

A sa suite immédiate, le propriétaire *emphytéotique* accourt en toute hâte;

Digitized by Google

c'est une individualité éphémère qui ne se rencontre que sur les terrains de la Chaussée-d'Antin et dans quelques autres localités où les hospices, pour éviter des mutations fréquentes et des frais de gestion, ont abandonné pour quatre-vingt-dix-neuf ans ordinairement, le droit de propriété à un cessionnaire qui n'est qu'un locataire déguisé. Mais comme il serait un peu prétentieux à lui d'espérer voir la fin de sa jouissance, on peut l'admettre parmi les propriétaires, et avec d'autant plus de raison que l'emphytéose elle-même est une propriété greffée sur le fonds : l'emphytéose peut s'hypothéquer, s'aliéner, être saisie et expropriée, c'est donc une propriété réelle.

Vient ensuite la tourbe et la plèbe, les tuteurs et administrateurs salariés repré-

Digitized by Google

sentant les propriétaires mineurs, les communautés religieuses, les hospices, les absents, etc.

Il reste enfin, comme au fond du creuset, mais non aussi pur que l'or, le *propriétaire essentiel*, celui qui a acheté son immeuble avec les gains de son commerce, la sueur de son front, les bénéfices faits à la Bourse, ou le produit d'heureuses spéculations ; celui-là peut être appelé le propriétaire à juste titre ; son allure trahit sa qualité, *incessu patet*, et ce n'est pourtant pas un Dieu. Il a *sa* maison, dont il est glorieux ; *son* architecte, dont les devis le désespèrent ; *son* notaire, dont la considération le flatte ; *son* couvreur, *son* menuisier, *son* serrurier, *son* vidangeur, qu'il surveille dans leurs intéressants travaux, qu'il malmène, tourmente, rudoie à sa

Digitized by Google

guise; il a *son* portier qui l'écoute respectueusement la casquette à la main, il est propriétaire! Il peut fixer à son gré le taux des loyers de son immeuble, paie ses contributions, ne se fait pas chérir de ses locataires, et conquiert le droit d'être électeur, membre du conseil municipal, juré, garde national, de donner des leçons au gouvernement de son choix, et de le laisser choir à l'occasion.

Il y a bien encore à côté du propriétaire un intéressé qui, sauf l'*aliénation*, a un droit médiat sur l'immeuble, c'est le créancier privilégié ou hypothécaire : son droit se borne à demander et à exiger même le paiement des intérêts de son capital, mais il arrive pourtant à exercer une action directe sur l'immeuble engagé, le jour où il provoque l'expropriation à

Digitized by Google

défaut du remboursement de ce capital.

Eh bien ! disons-le franchement, aucun de ces individus n'est indispensable au maintien, au progrès de la société. *Ils possèdent* et voilà tout. Que ce soient les uns ou les autres, quels que soient leur sexe, leur mérite, leur nullité, leur aptitude, leur moralité ou leur égoïsme, tout cela ne tient en rien à la qualité de propriétaire, ils n'ont besoin d'aucune étude, d'aucune connaissance spéciale ou autre, ils ne font ni stage, ni apprentissage, ils sont parce qu'ils sont, on peut les déplacer sans que l'ordre établi en soit altéré, et la preuve en est évidente chaque jour.

Le prêtre meurt, il emporte au tombeau les regrets des âmes pieuses qui avaient abrité leurs douleurs et leurs

Digitized by Google

expiations sous l'aile paternelle et modératrice de sa direction spirituelle.

Le général qui a conçu le plan de la campagne et qui aspire à la victoire, trouve la mort sur le champ d'honneur, une armée tout entière est compromise; il se trouvera des braves pour la diriger, mais l'inspiration du génie militaire fait défaut.

L'avocat, le médecin meurent, laissant dans les alarmes les clients dont ils possédaient les confidences; ils connaissaient les affaires des uns, les tempéraments des autres, ils les avaient aidés de leurs conseils, ils avaient prévenu les procès, les maladies, sauvé l'honneur et la vie. Il y a encore des pleurs pour ceux-là, on les remplace dans les actes indispensables, mais non dans la confiance qui les a

Digitized by Google

honorés et qui manque de point d'appui après leur mort.

L'artiste meurt, et son œuvre inachevée appelle en vain son génie éteint.

Le philosophe, l'homme de lettres meurent, emportant avec eux la pensée qui allait émouvoir les âmes ou féconder le monde et que nul ne peut deviner.

Le négociant meurt, ses affaires sont troublées ou compromises, il faut une intelligence et une aptitude pour en renouer le fil et les diriger.

Chacun enfin dans la vie sociale a sa raison d'être, par le génie, par le cœur, par l'imagination, par la science, par le travail surtout, et chacun, à la fin de sa journée, laisse, en retournant vers le Créateur, une place vide, qui n'est pas au

Digitized by Google

premier occupant, mais au plus intelligent et au plus laborieux.

Le propriétaire, lui, ne meurt pas!

L'homme rend, il est vrai, à la terre la *guenille* qui lui est si chère, mais, comme le rameau du poëte, sa tige ébranchée en voit fleurir un autre, *uno avulso non deficit alter*. Le premier venu, son fils ou n'importe qui, possesseur de l'argent nécessaire pour payer l'immeuble, remplit incontinent sa place; l'héritage y pourvoit d'ailleurs. Après l'homme mûr, emporté par le tourbillon des affaires et des plaisirs, égoïste, avare, brutal, vient le vieillard tombant en enfance, esclave de sots préjugés, infatué de sa vénérable qualité de propriétaire; à celui-là succédera l'enfant majeur d'hier, gâté par les faiblesses maternelles, enchaîné, rivé à la servitude

Digitized by Google

de la mode, du jeu, des soupers et des folles nuits, du club, du sport, etc.

Le propriétaire n'a rien appris, il n'invente rien, ne perfectionne rien, *il est propriétaire;* il touche ses revenus au taux qu'il a imposé lui-même, administre ou n'administre pas, écoute ou n'écoute pas les réclamations des locataires; *il possède*, tout est dit. C'est lui, ce pourrait ne pas être lui.

Il n'y a dans l'ordre social aucune classe de citoyens que l'on ne puisse remplacer plus facilement, puisqu'il ne faut pour combler le vide matériel que cause leur déplacement, ni intelligence, ni savoir, ni expérience, ni vertus morales, civiles, sociales ou politiques.

Il y a mieux, la loi et la société ne demandent au propriétaire aucune garantie

Digitized by Google

pour une gestion intéressant au plus haut degré la sécurité, la vie des personnes qui viendront habiter l'immeuble qu'il possède. Au prêtre, au militaire, au magistrat, à l'avocat, au médecin, on impose des études sérieuses; au notaire, à l'avoué, à l'huissier, on prescrit des stages; l'artiste ne peut prendre le pinceau, le burin, l'ébauchoir, qu'après avoir passé de longues années dans la comparaison, le recueillement et la pratique; l'employé fait un surnumérariat; le receveur donne un cautionnement; l'ouvrier lui-même, dernier et respectable échelon dans la série du travail, doit accomplir un apprentissage. Chacun, en un mot, en endossant une responsabilité quelconque, donne une garantie morale ou pécuniaire, le propriétaire a seul le

Digitized by Google

privilége de l'insouciance, de la négligence, de l'incurie; les autres en souffrent, il en jouit au contraire, et en abuse, *jus abutendi!* Nous ne parlons pas du mauvais vouloir et des mauvaises passions qu'engendre l'amour de l'argent.

C'est donc une matière qui peut être remuée avec la plus grande facilité; si elle excite quelque sentiment ce n'est certes pas celui de la sympathie; elle n'a pas d'entrailles et l'on n'en a pas pour elle; son cœur, c'est son loyer : le reste n'est rien.

La propriété, quoique protégée par son droit qu'elle voudrait appeler divin, si on l'écoutait, et qui n'est après tout que social, puisqu'il a été constitué et réglementé par la loi civile, a subi une première et énergique atteinte par la pro-

Digitized by Google

mulgation de la loi d'expropriation pour cause d'utilité publique, et cette altération capitale a été portée sous le coup d'une nécessité flagrante par l'un des ministres les plus éminemment conservateurs du roi de la bourgeoisie : Casimir Périer ! C'est qu'il avait compris que l'utilité publique est la loi suprême de l'État, que le droit si absolu du propriétaire doit céder quand le bien public le réclame ; il a voulu qu'on stipulât une indemnité légitime débattue juridiquement, et en cela il a fait une chose utile au pays, à la société tout entière ; il a donné le premier coup à cet édifice jusqu'alors inattaqué, il a démoli ce ridicule *moulin de Sans-Souci*, mais au profit de la santé publique, de la circulation générale, de la locomotion incessante de la population ; il a rendu

Digitized by Google

possible ce précieux échange des pensées, des sentiments, des produits de la terre, du travail, de l'industrie; il a facilité le règne de cette véritable fraternité fondée sur les rapports constants des individus qui composent la race humaine.

La loi est donc venue dire à l'homme établi chez lui, dans un domaine héréditaire, dans un asile où ses vieux jours devaient voir se lever le soleil qui avait éclairé son berceau, où les souvenirs des ancêtres étaient palpitants, où l'homme enfin avait abrité avec amour ses espérances les plus aimées, les plus caressées, songeant que la mort pourrait l'y frapper mais non l'y surprendre; la loi est arrivée brutale, inflexible, et elle a dit à cet homme retiré des agitations du monde : Donne-moi ta maison, il me

Digitized by Google

faut un passage pour la circulation; donne-moi ton champ, mon chemin de fer va le traverser. Et tous ces propriétaires endormis dans leurs oasis se sont levés, emportant dans leurs bras non leurs dieux lares, non les ossements de leurs ancêtres, mais quelques sacs d'écus. La société a-t-elle été troublée? On a remué la moitié de Paris, qui s'en est plaint? Les indemnités ont été réglées, elles ont enrichi les uns, libéré les autres; et qui récrimine aujourd'hui? Ceux peut-être qu'on n'a pas expropriés.

Si un tel mouvement a pu se réaliser pacifiquement, il en est un autre qu'il faut tenter.

La volonté puissante qui, sous l'inspiration de la divine providence, a conduit notre chère patrie à travers tant de rui-

Digitized by Google

nes, à travers tant d'écueils, pour la faire reparaître aux yeux éblouis de l'Europe frémissant de stupeur et d'admiration, plus glorieuse et plus florissante que jamais, peut seule conjurer les orages et dire au torrent écumant dans sa course : Arrête-toi !

Il se présente ici deux considérations capitales : d'abord, l'influence du propriétaire et de ses prétentions sur l'économie sociale; ensuite, la haine et l'antagonisme qu'elles excitent entre deux classes qui, à elles seules, constituent toute la société.

Il y a à Paris toute une population qui souffre dans la condition la plus essentielle de la vie : le logement. Sans parler des logements insalubres auxquels de

Digitized by Google

hautes sollicitudes ont déjà porté remède, il y a une quantité prodigieuse de logements incommodes, étroits, sans air, sans lumière qui, aujourd'hui, par des causes fondamentales, ont atteint des prix ruineux pour ceux qui les occupent: les uns s'enfuient dans les faubourgs, dans les campagnes; les autres subissent une augmentation déraisonnable, et pour avoir le logement, diminuent l'alimentation, l'habillement et toutes ces nécessités qui sont la santé et la vie.

Où s'arrêteront les prétentions des propriétaires? Dieu le sait! Avec la population toujours croissante et toujours s'agglomérant sur un seul point, il n'y a aucune raison pour que les propriétaires n'élèvent leurs prétentions au delà du probable, tant que de nouvelles construc-

Digitized by Google

tions ne viendront pas rétablir l'équilibre compromis.

D'une autre part, le caprice, la fantaisie des propriétaires, au lieu d'atténuer le mal, ne fait que l'augmenter.

Nous ne nous ferons pas l'écho des récriminations incessantes qui ont épuisé toutes les formes du langage. Un homme qui n'a en vue que deux choses : *louer le plus cher possible ; recevoir au jour dit et même par anticipation la somme exigée*, et qui, pour obtenir ce double but, ne fait aucune acception de personnes, de position sociale, doit nécessairement exciter des jalousies âcres, des haines indomptables, parce qu'il blesse le locataire dans l'essence même de la vie sociale.

Nous ne pouvons pourtant passer sous

Digitized by Google

silence des usages odieux qui ont pris force de loi.

Les six mois payés d'avance, qui font que pendant toute la durée d'un bail, fût-il de douze ans, un propriétaire garde entre ses mains un capital paralysé pour le locataire, mais dont le propriétaire touche injustement l'intérêt, garantie léonine! puisque l'obligation de garnir les lieux de meubles meublants en suffisante quantité et valeur pour garantir les loyers remplit déjà ce but, et cette garantie est toujours imposée à celui qui a le plus grand besoin de son argent, au commerçant, à l'industriel, à celui qui travaille enfin.

Ajouterons-nous le *sol pour livre au portier*, tombé un peu en désuétude, le *denier à Dieu* et les *étrennes*, en pleine vitalité;

Digitized by Google

La bûche prélevée par le portier sur le bois de chauffage du locataire, dîme inique, qu'il a la prétention d'exiger sur le charbon de terre et autres combustibles minéraux.

Nous tomberions dans cette interminable litanie des doléances des locataires;

Refus de réparations;

Obligation de rentrer à heure fixe, sous peine de coucher à la belle étoile;

Interdiction des bains à domicile, d'introduction d'enfants, proscription des chiens, de ceux même qui ont revêtu le collier patenté, etc., etc.

Toutes ces prohibitions, exactions, persécutions, investigations, blessantes et odieuses, qui constituent et entretiennent la guerre qui divisera sans cesse les propriétaires et les locataires, sont, on ne

Digitized by Google

peut le nier, une de nos plaies sociales les plus affligeantes : sévérité, raideur, inflexibilité et insouciance de la part du propriétaire, matière inerte, oisive et indépendante; irritation, menace et haine de la part du locataire, agent intelligent, laborieux, mais subalternisé.

Voilà les sentiments fraternels qui unissent deux classes de citoyens obligées à des rapports inévitables et indispensables et qui en font deux ennemis jurés; qu'on ne s'y trompe pas! il y a au fond de cette haine de profondes tempêtes, une fois déjà nous les avons entendues gronder sourdement et ne se manifester que par de grotesques hommages, de pacifiques drapeaux; le volcan n'a vomi qu'une fusée. Dieu veuille nous épargner un désastre dont les tristes

Digitized by Google

effets seraient la ruine de la société!

Si l'on examinait avec attention les funestes conséquences de ces deux principes, on verrait inscrits en lettres sanglantes dans les comptes rendus des séances des tribunaux, les signes précurseurs du bouleversement social que l'avenir nous réserve.

Montrer du doigt le nuage qui grossit à l'horizon est déjà une marque de prudence; indiquer l'asile et l'abri est la véritable sagesse.

Si au lieu de cette foule de propriétaires imbus de mille préjugés, exigeants sans raison, insouciants par habitude, il se trouvait un être moral doué de la plus haute et de la plus paternelle prévoyance, toujours attentif au bien-être et à la salubrité publique, tenant dans sa main puis-

Digitized by Google

sante la balance modératrice, sans passion, sans partialité, sans haine, prêt sans cesse a exécuter tous les embellissements de la capitale, à favoriser tous les accroissements nécessaires, ne serait-ce pas un progrès immense dans la voie de la prospérité publique?

Cet être moral existe, c'est la ville de Paris représentée par un conseil municipal spécial, composé d'hommes compétents et expérimentés.

Qu'une loi intervienne et donne à ce conseil le droit de provoquer l'expropriation de tous les immeubles existants dans l'intérieur des fortifications;

Que cette loi soit ainsi conçue :

1° *La ville de Paris est autorisée à faire exproprier tous les immeubles existant dans l'intérieur des fortifications.*

Digitized by Google

Sont exclus de la présente loi les monuments publics et les palais et bâtiments appartenant à la liste civile et à l'Etat.

2° *Le prix des estimations sera remboursé en obligations dites immobilières, divisées par coupons de* 5,000 *fr. et de* 1,000 *fr.*

3° *Ces obligations nominatives auront tous les caractères de la propriété foncière, elles seront soumises à l'impôt, et leur transmission sera frappée des droits dont sont grevés les immeubles; elles seront saisissables.*

4° *Ces obligations auront droit à un intérêt qui sera réglé tous les six mois par le conseil municipal spécial de la ville de Paris; ces intérêts pourront être frappés d'opposition.*

5° *La transmission des obligations im-*

Digitized by Google

mobilières se fera par le ministère des notaires.

La transcription devra en être inscrite au bureau de la conservation des titres.

6° *La ville de Paris sera autorisée chaque année à émettre un nombre déterminé d'obligations, en rapport avec l'importance des constructions exigées par l'accroissement de la population, sauf à créer un fonds d'amortissement pour le rachat des titres.*

Examinons chacun des articles de cette loi.

1° MODE D'EXPROPRIATION.

Le mode d'expropriation existe, il ne s'agit que de le faire fonctionner sur une plus grande échelle.

Si cette opération d'expropriation, im-

Digitized by Google

mense au premier abord, paraît d'une exécution difficile, nous répondrons que rien n'est plus aisé.

S'agit-il d'évaluer les immeubles ? Prendra-t-on pour base la valeur des locations déclarées actuellement ? Non. Les tromperies des propriétaires seraient trop punies, quoique bien justement. Il y a deux bases plus équitables, le montant de la contribution foncière, et une moyenne de locations à établir en prenant une période de vingt ou de dix ans.

Les propriétaires ne sont pas assez aveugles pour croire que l'état actuel des choses puisse être considéré comme un état normal. Il est évident que c'est le résultat d'une situation tendue, exceptionnelle et transitoire. L'équité veut donc que l'on ait recours à une moyenne, que

Digitized by Google

l'on prenne sur vingt ans ou sur dix ans; c'est une chose à examiner, mais c'est la seule base raisonnable.

2° REMBOURSEMENT DU PRIX.

Le remboursement du prix des immeubles expropriés s'effectuerait au moyen d'obligations divisées en coupons de 5,000 et de 1,000 fr.

Les privilégiés et les créanciers hypothécaires seraient remboursés en pareilles obligations.

Le montant libre de la valeur des immeubles serait remis au propriétaire exproprié.

Les privilégiés et les hypothécaires ne peuvent demander plus que ne représente l'immeuble engagé, et l'obligation nomi-

Digitized by Google

native qui leur est remise représente leur capital.

L'avantage pour les propriétaires et les créanciers est flagrant, leur capital paralysé leur est rendu en quelque sorte mobilisé par la facilité de la circulation, et en conservant néanmoins les caractères immobiliers, leurs intérêts sont assurés par la gestion de la ville de Paris.

3° NATURE DES OBLIGATIONS IMMOBILIÈRES.

L'obligation immobilière étant la représentation de l'immeuble exproprié, en doit conserver tous les caractères.

Ce n'est pas une action, cherchant un capital qui consente à s'aventurer dans une opération aléatoire ou industrielle, c'est

Digitized by Google

un capital immobilier, ayant sa garantie dans les immeubles compris dans la circonscription des fortifications et dont le revenu doit être appliqué exclusivement au paiement des intérêts des obligations.

Ces obligations ont une forme spéciale, uniforme, elles sont nominatives, elles ne peuvent s'aliéner que selon une règle particulière, elles sont soumises à l'impôt foncier, elles sont saisissables.

Et qu'on ne pense pas leur ôter en cela de leur importance ; une valeur qui peut être saisie est plus respectable et plus honnête que celle qui fuit le créancier en bravant ses justes réclamations. Il en est ainsi des immeubles, il doit en être de même des actions immobilières.

Craint-on de jeter sur la place trop de valeurs négociables?

Digitized by Google

Nous ferons remarquer d'abord que ces titres ont déjà leurs propriétaires.

Il faut considérer en second lieu que si des mutations s'opèrent rapidement, l'État en profite, puisque le droit sur la transmission est maintenu comme il existe aujourd'hui sur les ventes d'immeubles.

Si enfin l'agiotage opère sur ces valeurs, il opérera sur une base sûre, puisque ces obligations présenteront plus de solidité que les actions de la Banque elle-même, qui n'a pas toujours son capital dans ses caisses.

Et ne vaut-il pas mieux avoir des valeurs circulant toujours et facilitant les transactions de toute espèce qu'un immeuble d'une vente lente, d'une réalisation longue, comme nous le verrons tout à l'heure, et retenir enfin les capitaux en

Digitized by Google

France, au lieu de les entraîner dans des spéculations étrangères et lointaines ?

La situation du propriétaire sera grandement améliorée par l'expropriation ; quand il aura son titre en main dégrevé d'hypothèques et libre de tout engagement, sa position sera claire et liquide.

Mais comment se fixera-t-on sur la fortune des individus? une maison, un immeuble s'annoncent d'eux-mêmes, et l'on peut savoir la valeur d'un homme en voyant son immeuble ! assurément, mais sous la réserve que l'on aura eu la prudence de passer par le bureau de la conservation des hypothèques, où l'on apprend d'ordinaire des choses assez importantes ; car une maison n'a une véritable valeur qu'à la condition qu'elle est libre de tout privilége ou hypothèque.

Digitized by Google

Avec l'obligation immobilière au contraire, l'homme qui pose le chiffre de sa fortune peut donner la preuve à l'appui, le titre parle de lui-même, et la représentation de ce titre, comme la pièce de monnaie, constate sa valeur, puisqu'il ne peut exister entre les mains du propriétaire que s'il est libre de tout engagement. Le dépôt à la conservation des titres étant la conséquence au contraire de l'hypothèque légale, paralyse la transmission en assurant la garantie due au mineur pour sa tutelle, à la femme pour sa dot, à l'État pour la gestion et le maniement des deniers publics.

4° INTÉRÊTS.

Tous les six mois, le titulaire recevra ses intérêts, défalcation faite de l'impôt

Digitized by Google

foncier, dont la perception se fait d'elle-même par une retenue équivalente. Il n'aura plus à craindre les non-valeurs, les grosses réparations, et il se promènera avec son titre dans sa poche sans craindre d'être privé de sa jouissance, du jour au lendemain, par une expropriation légale, comme cela a lieu aujourd'hui.

Les intérêts réglés tous les six mois par le conseil municipal spécial sont payés comme la rente, à bureau ouvert, sauf les oppositions, et avec la défalcation de l'impôt.

Il est certain qu'en remboursant le capital au moyen de l'obligation immobilière, il vaudrait mieux défalquer sur-le-champ le montant de l'impôt, et ne donner aux ayants droit qu'un titre dégagé de toute retenue. Mais d'une part, cet

Digitized by Google

impôt doit rentrer au trésor; c'est conséquemment une créance distincte, et d'une autre part, la défalcation faite sur le paiement de l'intérêt indique et conserve mieux le caractère immobilier du titre.

Dira-t-on que l'incertitude du taux des intérêts des obligations discréditera les titres eux-mêmes et amènera des fluctuations dangereuses dans la valeur des titres à négocier? Mais en vérité où est donc, dans l'état actuel des choses, la sécurité pour les propriétaires en général? Aujourd'hui le prix des loyers est élevé et demain une crise, une révolution, font tomber les loyers de 30 à 40 p. cent. Où est la sécurité pour le propriétaire en particulier? Il a un bail de trois, six, ou neuf, soit; il a six mois de loyer d'avance entre les mains,

Digitized by Google

soit encore ; mais son locataire meurt ou se ruine, où est sa garantie ? Quoi qu'il fasse, il faut trouver un remplaçant, il y a des non-valeurs, des réparations, de nouveaux aménagements à faire ; donc, perte possible au point de vue général et au point de vue particulier.

La gestion de la ville agissant avec circonspection, produira toujours l'équivalent des produits actuels ; en supposant que cela n'augmente pas, il résultera certainement un équilibre salutaire, et les propriétaires ne perdront même pas le bénéfice de leur position particulière, puisqu'ils auront été remboursés au taux de la valeur réelle de leur immeuble aujourd'hui.

Digitized by Google

5° TRANSMISSION DES TITRES.

La transmission des titres est bien autrement facile que la vente d'un immeuble ou un emprunt par hypothèque.

Voyons en peu de mots ce que c'est qu'un immeuble, une vente, une hypothèque.

L'immeuble, à Paris, est un terrain ou une maison bâtie, dont la propriété réside entre les mains d'une ou de plusieurs personnes, en vertu d'un contrat d'acquisition ou d'un droit de succession constaté par un inventaire et un acte de liquidation, ou encore d'un legs, d'une donation écrits dans un testament ou dans un acte revêtu de formes prescrites par la loi.

Le propriétaire de l'immeuble, s'il a

Digitized by Google

besoin d'argent, peut vendre ou hypothéquer sa propriété.

Pour la vendre, il faut chercher un acquéreur : c'est long et dispendieux. Quand on l'a trouvé, il faut attendre quatre mois pour que les formalités de transcription et de purge légale soient accomplies, avant de pouvoir recevoir un écu.

S'il s'agit d'hypothèque, c'est encore plus difficile : il faut trouver un prêteur. Et qui prête contre hypothèque, aujourd'hui que la facilité de transmission des titres de rente et des actions et obligations de chemins de fer français ou étrangers a tout envahi? Supposons le prêteur trouvé, il faut attendre l'accomplissement de l'inscription hypothécaire, appuyée de l'état général des inscriptions pour assurer l'exactitude des

Digitized by Google

déclarations; et cela accompli, — en supposant toujours que l'on ne soit pas pressé de recevoir son argent, ce qui n'arrive jamais, — il faut compter sur 8 p. 0/0 d'intérêt à payer au moins; car l'intérêt étant de 5 p. 0/0, il faut y ajouter le droit d'enregistrement, les honoraires du notaire et la commission due pour la négociation du prêt, les frais de grosse, d'inscription hypothécaire, d'état d'inscriptions, etc.

La transmission des obligations immobilières de la Ville n'exige ni recherches, ni lenteurs, ni formalités.

Le vendeur se présente devant un notaire qui dresse un transfert court et simple, le soumet à l'enregistrement, prélève ses honoraires, et en douze heures tout est complet.

Digitized by Google

Manquera-t-il des acquéreurs? Si l'on veut considérer qu'il n'est aucun placement plus sûr, on sera convaincu de la facilité de la transmission des titres. Le capital est représenté par la valeur des immeubles de la Ville : sa garantie est certaine. C'est la Ville qui gère et administre, c'est elle qui paie les intérêts; que veut-on de plus? Les propriétaires actuels n'offrent pas cette garantie, à coup sûr.

La transmission des titres, prompte et facile, rendra au notariat le lustre qu'il avait autrefois; les avoués en gémiront, mais l'esprit remuant et tracassier de la versatilité française leur réserve une ample indemnité, quoiqu'à vrai dire l'audience des criées soit le plus beau fleuron de leur couronne.

Digitized by Google

HYPOTHÈQUES LÉGALES.

Il résultera cet avantage, que l'hypothèque légale sera remplacée, à l'égard des maris, des tuteurs, des comptables, par le dépôt de leurs titres au bureau de la Conservation des titres; tant qu'ils seront frappés de cette hypothèque, la garantie sera certaine, le titre ne pourra être aliéné, puisqu'il ne sera plus en la possession du consignataire, et le titre aura, sur l'immeuble lui-même, cet avantage que, l'hypothèque légale ne se manifestant pas d'elle-même, doit être cherchée, provoquée et enfin purgée légalement, sorte de guet-apens maladroit, source de tromperies, de mensonges, de lenteurs et d'entraves dans la transmission des immeubles.

Digitized by Google

La sécurité des femmes dotales, des mineurs et de l'État, sera donc bien plus nette.

Les prêts sur hypothèque disparaîtront, mais le grand mal? la cession d'une obligation immobilière équivaudra à un emprunt, et sera plus franche. Les prêts par hypothèque sont toujours suivis de prorogations, de transports, et finalement d'expropriations et d'ordres. Pourquoi perpétuer tous ces emprunts dispendieux que l'on ne peut jamais rembourser, dont souvent on ne peut pas payer les intérêts, et pour lesquels on donne une garantie que l'on sait souvent insuffisante?

Si le possesseur d'une obligation immobilière a besoin d'argent, il la vendra; si ses économies le remettent en fonds, il en achètera une équivalente.

Digitized by Google

DROITS DU FISC.

Le fisc n'a rien à perdre à cette opération, puisque les obligations immobilières sont soumises, pour leur mutation et transmission par cession, aux droits actuels. Ces droits ne pourront que s'accroître par la rapidité et la multiplicité des transmissions.

La suppression du droit sur les prêts hypothécaires actuels sera nécessairement compensée et au delà par le mouvement incessant des titres passant de main en main et produisant à chaque transmission un droit nouveau.

ASSURANCES.

Aucun changement n'est apporté aux assurances, les compagnies traitent avec

Digitized by Google

la ville de Paris comme avec de simples particuliers; les opérations deviennent plus faciles, plus régulières et plus durables : il y a en cela sécurité pour les compagnies.

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES.

Les propriétaires actuels expropriés et indemnisés, quel avantage en résulte-t-il?

Les avantages sont clairs.

Au point de vue moral.

L'antagonisme du propriétaire et du locataire disparaît et avec lui un des éléments les plus dangereux des dissensions civiles.

Digitized by Google

Au point de vue financier.

Les capitaux appelés, par la division des titres en coupures de 5,000 et de 1,000 fr., à prendre part aux avantages de la possession immobilière et à la sécurité qu'elle présente, pourront y faire admettre toutes les classes de la société.

Ce qui fait la prospérité de l'agriculture, du commerce et de l'industrie, c'est la facilité donnée aux petits capitaux de s'intéresser dans les opérations qui ne sont accessibles qu'aux grands capitaux.

Supposons une opération agricole qui exige plusieurs centaines de mille francs, et qui par sa nature ne puisse être mise en actions, il se trouvera peu de personnès en état de fournir une grosse somme pour faire marcher l'opération.

Digitized by Google

Mais si les immeubles de Paris, déclassés et possédés par de petits capitaux, rendent aux propriétaires actuels des sommes considérables libres, en mobilisant le prix de leurs immeubles, il est certain que ces grosses sommes pourront refluer vers la propriété rurale et rendre possibles ces grandes cultures qui languissent aujourd'hui faute de capitaux.

Il en sera de même pour une quantité d'opérations commerciales et industrielles, qui pourront être commanditées par une ou deux personnes intelligentes, et qui resteraient sans exécution, si elles s'adressaient au public en général qui s'inquiète peu de la pratique des affaires, et beaucoup de l'agiotage et de la spéculation.

Digitized by Google

Au point de vue de l'édilité parisienne.

Le taux général des loyers est réglé sur des bases équitables.

Les logements deviennent abordables pour toutes les classes de la population, qui peut s'accroître indéfiniment sans que les loyers s'élèvent, puisque la Ville peut faire bâtir sur ses plans, si la progression de la population l'exige, des logements nouveaux, à la fois salubres et confortables.

On ne reculera plus devant les percements nouveaux dans la crainte d'un déplacement de 30,000 individus comme cela a lieu pour le boulevard de Sébastopol.

La Ville, pour ses constructions et réparations, imitera les grandes entreprises de

Digitized by Google

chemins de fer, qui, pour l'entretien de la voie et la réparation du matériel, se gardent bien d'avoir des ouvriers et des matériaux, de faire des achats, etc., mais traitent avec des entrepreneurs offrant toutes les garanties possibles, et les astreignent à des conditions de délais et de prompte exécution appropriées à chaque besoin spécial.

Mais l'administration de la Ville devient colossalement difficile ?

Il n'en est rien.

Un conseil municipal spécial dirige la gestion immobilière.

Voilà le seul changement capital que nécessiterait cette transformation.

Les immeubles divisés par arrondissements et par quartiers sont gérés par les notaires et leurs agents.

Digitized by Google

Cette administration active sous la direction qui lui est donnée par le conseil municipal, sera toujours vigilante et prête à répondre aux demandes justes des locataires, demandes dont le conseil serait toujours juge en cas de négligence ou de dissentiment; à côté des notaires, le corps des architectes, des experts, des voyers, fonctionnerait sous la surveillance d'inspecteurs spéciaux.

Les plaintes ne seraient plus rejetées sans être entendues et ne viendraient pas se briser devant une omnipotence sans contrôle.

Les concierges, élevés à la dignité de fonctionnaires, acquerraient une importance réelle et perdraient de leur humeur tracassière et despotique.

Ainsi réglé, le service voyer se ferait

Digitized by Google

plus régulièrement; les balayages, nettoyages, vidanges, opérés administrativement, sous la surveillance d'inspecteurs, seraient plus satisfaisants qu'ils ne le sont aujourd'hui.

On objectera la centralisation et l'effacement de l'activité de l'individu?

La réponse à cet argument est dans toutes les bouches et la force des choses lui donne raison.

A quoi doit-on l'élan prodigieux imprimé aux affaires générales, si ce n'est à la faculté qui a été donnée d'établir de puissants centres d'action?

Le crédit est tout entier aujourd'hui entre les mains de l'État.

Dans un temps appréciable toutes les grandes entreprises lui appartiendront.

Digitized by Google

Quel inconvénient y a-t-il à concentrer entre les mains de la ville de Paris toute la puissance immobilière? Nous croyons avoir répondu à cette question, autant que l'étendue de cette esquisse le permet, en démontrant les avantages qui peuvent au contraire en résulter.

Achevons cet exposé en disant que la régularité, la salubrité, l'extension, la disposition architecturale ne pourraient que gagner à cette centralisation, et que la classe ouvrière, à laquelle on s'intéresse tant et à si juste titre aujourd'hui, jouirait au moins de ces immenses bienfaits, premières conditions de la vie: l'air et la lumière.

Quant à l'effacement de l'activité individuelle et à son absorption par la centralisation, nous croyons qu'au contraire beau-

Digitized by Google

coup d'intelligences atrophiées dans l'inaction du rôle de propriétaire, se réveilleront au contact du mouvement industriel et commercial dans lequel elles entreront malgré elles.

Une rénovation générale peut résulter de l'accomplissement de cette mesure, et nul ne peut déterminer d'avance les heureuses influences qu'elle exercerait sur la prospérité du pays.

Et que l'on ne pense plus que la propriété immobilière puisse encore être mise en péril par des bouleversements que la sagesse du gouvernement saura d'ailleurs nous épargner.

A un jour de triste mémoire, il a fallu que le propriétaire armât son bras pour

Digitized by Google

défendre son droit attaqué et compromis.

De pareilles nécessités ne seront plus à craindre quand la division infinie des obligations immobilières, intéressant chaque porteur au maintien et à la conservation des immeubles, les leur fera considérer comme le gage des fortunes particulières aussi bien que de la fortune publique.

Si maintenant l'on demande à l'auteur : Pourquoi cet écrit? Il répondra que selon ses principes une idée ne naît pas sans cause dans un esprit humain; qu'il

Digitized by Google

est du devoir de celui qui la sent se développer dans son cerveau de la publier. Si elle est bonne, elle fait son chemin et peut porter ses fruits; si elle est mauvaise, justice en est bientôt faite : elle meurt d'elle-même inoffensive et oubliée.

IMPRIMERIE DE J. CLAYE, RUE SAINT-BENOÎT, 7.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

PARIS
IMPRIMERIE DE J. CLAYE
7 RUE SAINT-BENOIT

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

A FINE IS INCURRED IF THIS BOOK IS NOT RETURNED TO THE LIBRARY ON OR BEFORE THE LAST DATE STAMPED BELOW.

DO NOT TAKE BOOK

STALL-STUDY

CHARGE

CANCELLED

WIDENER

FEB 10 2006

BOOK DUE

WIDENER

NOV 6 2002

CANCELLED

Digitized by Google

Digitized by Google